

房地产市场如何促进房地产经济发展

孟俊峰

(长葛市自然资源和规划局 河南 许昌 461500)

摘要:房地产市场作为刺激我国经济发展的重要组成元素,对经济市场的未来发展有着重要的影响。为房地产市场打造良好和谐的市场环境,有利于进一步推动房地产经济的发展,本文将对房地产市场如何促进房地产经济发展展开他的一套分析指出市场与经济的内在联系,提出合理的应对改革措施,希望可为广大管理工作人员提供可靠意见。

关键词:房地产市场;地产经济;经济发展

近年来随着我国房地产市场的疯狂发展,房地产市场快速扩张,房地产市场成为一个刺激经济发展的重要基石。但也由于房地产市场的快速无序扩张,导致房地产市场现状出现诸多问题。理者将简单论述房地产市场基本现状,简要论述问题并提出解决措施。从多元视角下助力房地产市场发展瓶颈问题,为我国房地产市场提出健康发展的有效意见。

一、房地产市场发展现状

目前我国房地产经历了快速的上涨发展阶段,已经逐渐进入颓势期。从我国以往房地产发展来看,房地产市场发展繁荣,故上升政府通过房地产市场地皮的买卖快速收集市场资金,进一步提升城市基础设施建设。我国普通城镇居民于2016年人均房屋面积达到39平方米,接近中等发达国家水平,群众的生活基础条件拥有了较大的改善,而随着经济的快速发展以及城市化进程的不断完善,房地产市场得到了进一步的刺激房价不断上升,给普通百姓带来了巨大的房贷压力。造成我国房地产价格过高的原因主要包括以下几方面。第一随着经济的快速发展市场中可提供开发的地皮越来越少,所以房地产商在获得开发权时成本相对较高,同时随着建筑材料价格的不断上升,进一步推动了开发成本的增加。其次,房地产市场在我国经济快速发展中呈现出积极的上涨态势,因此房地产市场中存在大量炒房客,炒房客对楼盘销售进行炒作,借助市场杠杆工具,大幅度哄抬房价,从而推动了房价的上升。最后我国在房地产供应结构方面存在不合理的发展态势,就目前经济发展条件来看,供求关系将会直接影响到市场的正常运行,但是房地产市场属于卖方市场。从健康的市场角度来说,我国政府应掌握经济适用房,经济适用房和保障性商品房总数应占据市场总房源的30%左右,则可以促进市场经济结构健康稳定发展,但目前我国房政府所掌握的房源远远达不到这一比例这一现象致使市场中房

地产商品拥有了进一步的抬价空间^[1]。

二、影响房地产经济发展的主要因素

1.房地产市场供应模式不合理

房地产市场是基于城市土地开发的市场经济,而目前我国房地产普遍存在可开发土地供应不合理的问题,房地产开发需要大量的土地使用。我国城市化建设快速推进的过程中,土地利用制度并不明确。房地产在开发建设时,经常会占用一些非建筑用地,主要以农耕地占比较为突出。房地产市场的发展与土地政策存在严重的冲突,这个房地产土地供应的紧缺。所以房地产市场出现了卖方市场稀缺资源,价格不断上升中对市场经济发展环境造成了恶劣的影响。

2.我国财税制度体系存在问题

目前随着我国房地产市场的快速发展房地产市场,必须要拥有一个良好的财税体制,以此来对房地产市场进行约束和规范。但目前我国房地产领域才是制度问题十分突出,存在严重冲突。例如我国房地产财税制度在房地产交易环节方面,征缴数额相对较多,但是却缺少房地产持有环节的征税项目。导致房地产开发商对房地产的炒作以及多套房产的持有成本相对较低,进一步催生了恶性的房地产炒房、囤房事件的发生。再加上当前土地出让金作为我国政府财政收入的重要来源,管理者会为了短期政绩和经济回报对房地产开发房价上涨控制力度有所不足,无法对房地产形成有效的监管作用。

3.房地产市场价格调控难度较大

目前我国房地产市场,价格调控难度较大,房地产市场涉及土地财政人力资源等多个项目的配置问题需要我国政府做好自身调控作用,但目前房地产市场发展虽然出现颓势,但是仍然处于过热状态,这一环境下,政府调控能力相对薄弱。同时我国在房地产方面,软件建设不够完善,未形

成全国统一化信息管理平台,全国各地信息无法进行有效的传输,解救无法对房地产炒作事件加以遏制。同时我国传统文化对房地产市场也有着一定的刺激作用,普通群众受到传统文化观念的影响,认为必须要拥有房屋所有权才真正让自己有了家^[1]。在当前房地产市场过热的发展时期,我国百姓认为必须要尽早获得房地产所有权才可尽早安心。所以在房地产价格进行一系列回调之后,很有可能会再次出现上涨趋势。

三、房地产市场促进房地产经济发展策略

1. 供给侧优化改革

房地产行业需健康稳定可持续发展,需要加强供给侧改革,保证房地产行业,供需平衡从而稳定房价,促进其健康成长。目前我国房地产市场主要包括有效供给和无效供给两个方面,其中无效贡献主要是指房地产开发着能够为市场所提供的,房屋资源相对有限,无法满足房屋购买者的基本需求,从而导致大量房屋出现控制房屋资源严重浪费的情况。有效供给则主要是指房屋供给更加偏向于当地居民的实际收入,房地产资源得到了有效的使用能够为当地房地产市场均衡发展作出贡献。所以为了优化房地产市场,需要对公检测进行改革,提升有效供给量减少无效,共计让房地产成为保障人民生活的基础组成元素,并且能够对当地房价进行有效的调整。

例如可以在房地产商品共计中调整保障性住房比例,对整体商品房价格进行调控。在市场中增加更多用于租赁的房源,从而帮助广大居民,尽快有房可住,房屋建设,用于实际改善人民居住环境。

2. 优化房地产市场需求端

我国房地产市场目前已经经历了长期快速的生长,进入到发展瓶颈期,为了突破这一问题,则需要优化需求端来对整体房地产行业加以支撑,房地产的核心目标是为了给予人们更为良好的居住环境,所以居住才是房地产的根本。改变房地产购买者的心态和需求理念,让房地产可以回归居住这一本质。

首先需要针对房地产投机进行整体整治,房地产行业快速增长的主要原因,由于市场中存在大量投机者,对房地产商品进行操作。这种环境下所带来的房地产价格增长,实际上属于经济泡沫,会形成恶性循环,最终将导致经济足见下滑,炒房投机必须要被坚决制止。其次要增加学区房的建设

大部分普通房屋购买者在购买房屋时,会更加强调学区房,学区房代表着儿童未来的入学机会,所以学区将会给房地产赋予更多的价值,对于这一问题需要增加学区房建设,通过改善名额分配的方式,扩大居民的真实用房需求。在此要调整普通居民的真实用房需求,普通居民对于房屋的需求一般仅仅停留在居住方面,如果普通居民存在多套房产,那么则可能会出现投机倒把的情况,所以要优化普通居民首套房产的购物,买给予首套房产购买支持,保障人民拥有基本住房后对房价加以控制调整,让居民的住房感受得到不断的优化。

3. 出台房地产政策对房地产行业进行更为严格的调控

从目前我国房地产相关政策还看,政策仍然不够完善,想要酷是房地产行业稳定可靠,发展,需要加强政策方面的调控,政府作为市场调节的主体,需要对房地产行业进行有效的监督管理,充分发挥政府的协调监督作用,从土地供应几方面入手,积极调整土地供应结构和规模。将土地展开严格的划分,根据市场发展完善房源结构,引导房地产企业,能够开发出更多符合消费者需求的保障性住房,满足普通民众对于房屋居住的这一需求。例如地方政府可以出台,针对房地产企业的相关考核机制。针对具有良好表现的企业可以给予一定的优惠政策,而对于问题企业都应当加大其土地审批监管条件可有效,对房地产市场进行严格的调控,于尽管发挥政府的调控作用,提升调控效率。其次,政府需要在市场中杜绝开发商炒房的行为,能够按照城市规划和现有居民有规范性的进行,房地产开发酷是房地产行业,可循序渐进发展,避免房地产价格高速上涨的经济泡沫产生。

结束语:

综上所述,我国房地产作为经济市场中重要的组成元素,必须要对房地产行业加强监管,杜绝炒房投机,倒把行为的出现,保证房地产市场和谐的稳定发展,真正让房地产成为符合百姓需求的产品,以此来达到民有所居的最终目标。

参考文献:

- [1] 元舒. 促进房地产市场平稳健康发展[N]. 经济日报,2022-08-05(001).DOI:10.28425/n.cnki.njjrb.2022.004652.
- [2] 顾玉洁. 精准发力 促进房地产市场健康发展[N]. 毕节日报,2022-06-16(001).